

Impact Investing: Wirkungsorientiertes Investieren im Immobilienbereich

S. Peuker

DOI: <https://doi.org/10.24355/dbbs.084-201805141159-0>

Swaantje Peuker, M.Sc.

Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb

Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement

Technische Universität Braunschweig

swaantje.peuker@tu-braunschweig.de

Inhalt

1	Einleitung	246
2	Impact Investing	246
2.1	Begrifflichkeiten	246
2.2	Anlagemöglichkeiten.....	247
2.3	Impact Investing im Immobilienbereich	249
3	Beispiel: Das Gundeldinger Feld in Basel	250
3.1	Das Projekt	250
3.2	Investoren, Banken und Aktionäre	250
3.3	Die Mieter	251
3.4	Vertrauen, Verträge und „not for profit“-Verpflichtung.....	251
4	Zusammenfassung	251
5	Ausblick: Bedeutung für den Wohnungsbau.....	252

1 Einleitung

Bei Kapitalanlagen steht für private Investoren zunächst die finanzielle Rendite an erster Stelle ihrer Kapitalanlageziele. Soziale und ökologische Ziele werden von wohlhabenden Investoren häufig getrennt vom Investmentprozess als philanthropische Spenden an gemeinnützige Organisationen verfolgt. In jüngster Zeit steigt das Bewusstsein der Investoren für nachhaltiges Investieren. Unter den Anlegern setzt sich die Einsicht durch, dass sie Teil eines komplexen Systems sind. Ihr wirtschaftliches Handeln hat unmittelbaren Einfluss auf soziale und ökologische Aspekte, sodass Investoren nachhaltige Ziele in die Investmententscheidung einfließen lassen müssen.¹

Das Global Impact Investing Network beziffert das Gesamtvolumen des im Bereich Impact Investing verwalteten Vermögens für das Geschäftsjahr 2016 auf 114 Billionen USD.² Zum Vergleich: die gesamten Assets under management aller Finanzinvestitionen - also inklusive Impact Investments - betrugen im selben Zeitraum 81,2 Trillionen USD.³ Impact Investments machen demnach nur 0,14% des gesamten verwalteten Vermögens aus. Jedoch ist im Impact Investing Markt ein starkes Wachstum zu verzeichnen. So betrugen die Neuinvestitionen 2016 mit ca. 22 Billionen USD knapp 20 Prozent des gesamten Marktvolumens. Die Höhe des neu investierten Kapitals ist gegenüber 2015 sogar um 45% angestiegen, ein weiteres deutliches Indiz für einen Markt im Aufschwung.⁴

2 Impact Investing

Impact Investing heißt übersetzt „wirkungsorientiertes Investieren“. Es umfasst eine Investitionsmöglichkeit, welche eine positive soziale Wirkung und eine finanzielle Rendite miteinander verknüpft.⁵ Die Investitionen werden gezielt in wirkungsorientierten Organisationen oder Unternehmen getätigt in Form von beispielsweise dem Bau von Schulen in Entwicklungsländern oder der Aufbereitung von Schmutzwasser.⁶ Wirkungsorientierte Unternehmen sind nicht mit nachhaltigen Unternehmen gleichzusetzen.

Im Fokus der Tätigkeiten wirkungsorientierter Unternehmen stehen messbare, positive soziale Wirkungen. Bei nachhaltigen Unternehmen steht die Art des Wirtschaftens im Vordergrund.⁷ Um den Investmenterfolg nachweisen zu können, müssen die Wirkungsziele messbar sein.⁸

2.1 Begrifflichkeiten

Unter der Wirkung wird die Veränderung verstanden, die ein Investor mit seiner Investition bei einer Zielgruppe oder der Gesellschaft bewirkt. Abbildung 1 zeigt die unterschiedlichen

¹ Vgl. Weber et al. (2014), S. II

² Vgl. GIIN (2017), S. XI

³ Reuters (2017)

⁴ GIIN (2007) S. XI und GIIN (2016), S. II

⁵ Vgl. Weber (2012), S. 8

⁶ Vgl. Wohleb (2012)

⁷ Vgl. Phineo 2017, S. 7

⁸ Vgl. Weber (2012), S. 8

Wirkungsebenen. Dort entspricht der Begriff Impact der gesellschaftlichen Wirkung, Outcome der Wirkung in Bezug auf die Zielgruppen und Output den Angeboten und Maßnahmen.⁹

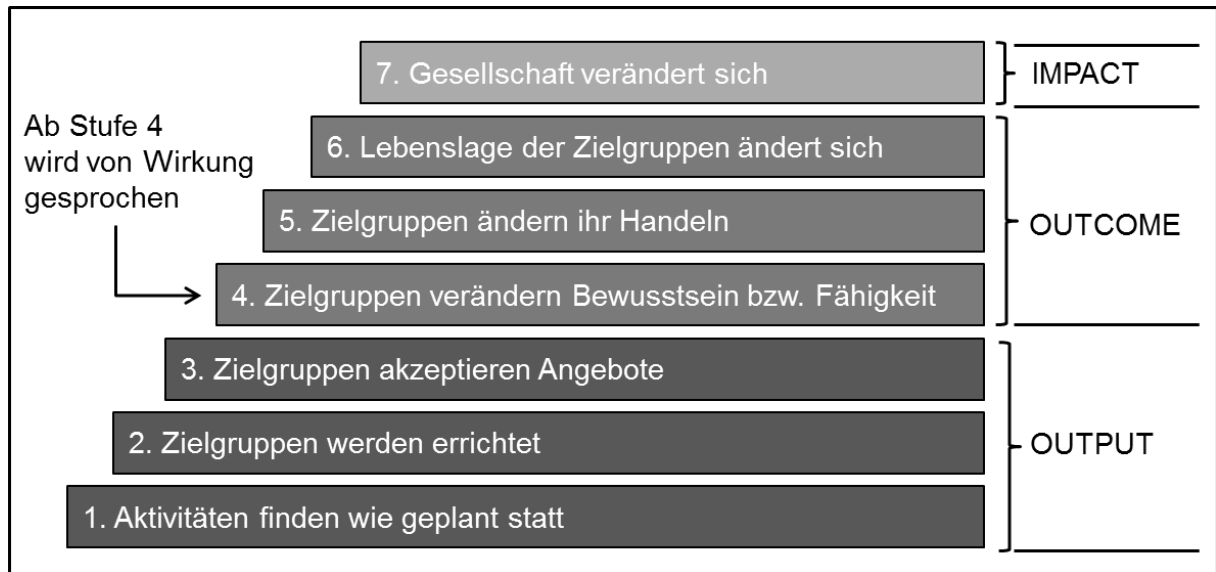


Abbildung 1: Wirkungstreppe des Impact Investments¹⁰

Mögliche Investoren von Impact Investments können der Staat, Family Offices, Stiftungen, Non-Profit-Organisationen und institutionelle Organisationen sein. Als Empfänger eines Impact Investments kommen Private Organisationen, Öffentliche Einrichtungen, Non-Profit-Organisationen sowie hybride Organisationen infrage. All diese sozial-motivierten Organisationen weisen eine große Heterogenität in Bezug auf Rechtsform, Finanzierung und Themenbereiche auf.¹¹

2.2 Anlagemöglichkeiten

Wirkungsorientierte Investitionen können weltweit getätigt werden. Dabei steht es Investoren frei, ob sie eine Investition in Entwicklungs- und Schwellenländern oder in einem Industriestaat vornehmen möchten.¹² Der Grund für die Einteilung in diese beiden Kategorien beruht auf den regionalen Disparitäten sowie der Motivation der Investoren.¹³ Des Weiteren können verschiedene Wirkungsbereiche für die Investition gewählt werden. Zu den größten sozialen Sektoren zählen z. B. Bildung und Beschäftigung, Clean Tech und erneuerbare Energien, Fairer Handel und ethischer Konsum sowie sozialer und ökologischer Wohnungsbau.¹⁴

⁹ Vgl. Phineo (2017), S. 18

¹⁰ Eigene Abbildung nach: Phineo (2017), S. 18

¹¹ Vgl. Weber (2012), S. 25

¹² Vgl. Phineo 2017, S. 13

¹³ Vgl. Weber (2012), S. 10

¹⁴ Vgl. Phineo (2017), S. 12

Wie in Tabelle 1 dargestellt, bietet das Impact Investing Investoren alle möglichen Anlageklassen als Anlageform.

Tabelle 1: Anlageklassen des Impact Investings¹⁵

Anlageklasse	Beispiel
Liquide Mittel	Immobilien
Aktien	Aktien(-fonds) in wirkungsorientierte Unternehmen, z.B. Gesundheitswesen, „Green Tech“
Festverzinsliche Wertpapiere/ Rentenpapiere	Anleihen, die zu festgelegten Stichtagen eine vorab festgelegte Verzinsung auszahlen, z.B. „Green Bonds“ oder Mikrofinanzfonds
Hybride Finanzierungsformen	Mischformen von Spenden und Investitionen, z.B. Garantien, Social Impact Bonds
Privates Eigen- oder Fremdkapital	Investitionen in wirkungsorientierte Unternehmen (Direktinvestition oder durch einen Fonds)
Immobilien	Immobilien mit sozialen Nutzungskonzepten z.B. Pflegeheime oder sozialer Wohnungsbau

Studien des Global Impact Investing Network haben belegt, dass durch Impact Investing marktübliche Renditen erreicht werden können.¹⁶ Eine verbreitete Form der Anlage ist ein Portfolio mit Investments in unterschiedliche Anlageklassen. Am häufigsten nutzen Investoren beim Impact Investing Aktien, Anleihen und Immobilien.¹⁷ Ein Impact Investment kann demnach als Direktinvestition oder als Investition durch einen Fonds durchgeführt werden. Direktinvestitionen ermöglichen eine unmittelbare Steuerung der Wirkung, erfordern jedoch auch Ressourcen und Erfahrungen. Für unerfahrene Investoren bietet es sich an, das Know-How und die Dienstleistungen eines Fondsmanagers bei einem Fonds in Anspruch nehmen. Allerdings werden bei dieser Anlagemöglichkeit häufig hohe Mindestinvestitionen vorausgesetzt.¹⁸

Neben den bekannten Finanzierungsmöglichkeiten können erfolgsabhängige Finanzierungsinstrumente, wie z.B. Social Impact Bonds, eingesetzt werden. Bei dieser Variante ist die Rendite abhängig von der sozialen Wirkung des Investments und wird über Dritte z.B. dem Staat ausgezahlt. Voraussetzungen für die Auszahlung sind die Wirksamkeit der Investition sowie damit einhergehende Einsparungen bei der dritten Partei. Ein großer Vorteil der erfolgsabhängigen Finanzierung besteht darin, dass auch soziale Projekte mit Kapital unter-

¹⁵ Vgl. Phineo (2017), S. 13

¹⁶ Vgl. GIIN (2017), S. 3

¹⁷ Vgl. Phineo 2017, S. 13

¹⁸ Vgl. Phineo (2012), S. 14

stützt werden können, für die eine eigenständige wirtschaftliche Tragfähigkeit aussichtslos ist. Diese Projekte kämen für eine übliche gewinnabhängige Finanzierung nicht in Betracht.¹⁹

Unabhängig von der verwendeten Anlageklasse findet der Investitionsprozess beim Impact Investing wie folgt statt. Im ersten Schritt, dem Deal Sourcing, werden Investitionsmöglichkeiten mit hohem Wirkungspotenzial und passenden Wirkungszielen gesucht. Der zweite Schritt umfasst eine umfangreiche Risikoanalyse der potenziellen Investitionsempfänger. Dabei werden unter anderem die Wirkungschancen und -risiken, die Tragfähigkeit des Geschäftsmodells sowie die Finanzen untersucht. Nach erfolgter Due Diligence finden Verhandlungen über die Konditionen der Wirkungsziele statt. Als Messinstrument für den Erfolg werden Key Performance Indicators festgelegt. Des Weiteren werden Regelungen getroffen, um eine Abweichung der festgelegten Wirkungsziele zu unterbinden. Mithilfe eines regelmäßigen Monitorings werden die erzielten Wirkungen mit den vereinbarten Wirkungszielen verglichen. Abschließend folgt die Suche potentieller Käufer.²⁰

2.3 Impact Investing im Immobilienbereich

Beim Impact Investing im Immobilienbereich wird angestrebt, mit dem Investment eine finanzielle Rendite und gleichzeitig eine ökologische und soziale Wirkung zu erreichen. Die Strategie umfasst die Realisierung ökologischer „grüner“ Immobilien, erschwinglichen Wohnraums und nachhaltiger Gemeinden. Hinzukommt, dass neben dem Vermögenswert auch die Nutzer einer Anlage eine direkte positive Wirkung erfahren.²¹

Bei der Umsetzung „grüner“ Immobilien liegt der Fokus darauf, ökologische, nachhaltige Grundlagen in Projekte zu integrieren. Das Ziel besteht darin, eine Anlage zu schaffen, die die heutigen Baustandards hinsichtlich Energie- und Ressourceneffizienz sowie Reduzierung von Verschwendungen übertrifft. Es wird demnach eine ökologische Wirkung angestrebt.²²

Strategien zu erschwinglichem Wohnraum legen den Schwerpunkt auf das Unterhalten erschwinglicher Gebäude. Das Ergebnis soll sein, Wohnraum für unterversorgte Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Investments in bezahlbaren Wohnraum haben soziale Wirkungen.²³

Die Entwicklung nachhaltiger Gemeinden setzt den Fokus auf das Gestalten und Bauen von Anlageimmobilien, die das Wachstum der Umgebung unterstützen sollen. Ziel ist, Projekte umzusetzen, die mit den Vorschlägen der örtlichen Gemeinde gestaltet werden, Plätze für öffentliche Veranstaltungen zu schaffen und die Bedürfnisse der Gemeinde zu berücksichtigen. Mit dieser Investitionsstrategie kann sowohl ökologische als auch soziale Wirkung erzielt werden.²⁴

¹⁹ Vgl. Weber (2012), S. 12

²⁰ Vgl. Phineo (2017), S. 33 f.

²¹ Vgl. APPA Real Estate (2018)

²² Vgl. APPA Real Estate (2018)

²³ Vgl. APPA Real Estate (2018)

²⁴ Vgl. APPA Real Estate (2018)

3 Beispiel: Das Gundeldinger Feld in Basel

In der Schweiz - dem Land der Banken und Investoren - finden sich auch Großprojekte mit sozialen und ökologischen Aspekten, wie das Gundeldinger Feld.

3.1 Das Projekt

Das Gundeli ist eines der am dichtesten bevölkerten Quartiere Basels. Seit 1889 wurden hier Hochleistungskompressoren produziert, bevor sich das Unternehmen 1999 für einen Standortwechsel und einen damit einhergehenden Verkauf des Grundstücks entschied. Ein dreiköpfiges Architektenteam unter Barbara Buser beschloss das Projekt eines Wohnzimmers fürs Quartier zu entwickeln und gründete zusammen mit zwei Quartiersbewohnern im Jahr 2000 die Kantensprung AG. Im November 2000 und insgesamt nur elf Monate nach Bekanntgabe der Verkaufsabsicht wurde die Gundeldinger Feld Immobilien AG von drei Privatpersonen und drei Pensionskassen gegründet. Diese kaufte die 12.700 Quadratmeter große Liegenschaft und trat sie der Kantensprung AG im Erbbaurecht ab.²⁵

Das Areal im Zentrum des Quartiers mit seinen verschiedenen Gebäudetypologien von Hallen, Büroräumen, Werkstätten ermöglicht eine vielfältige Um- und Weiternutzung. Von Anfang an wurden die Be- / und Anwohner sowie Mitglieder des Quartiersvereins in den gesamten Prozess einbezogen durch z. B. zwei große Informationsveranstaltungen und kleine Einzelveranstaltungen (Pflanzen sammeln, Saal betreiben, Flohmarkt organisieren). Hierdurch wurde eine hohe Toleranz erwirkt, selbst wenn z. B. auf Veranstaltungen Konflikte auftreten. Viele sind sogar bereit, der Kantensprung AG Darlehen zu gewähren, um den weiteren Ausbau der Räume zu finanzieren.²⁶

3.2 Investoren, Banken und Aktionäre

Ausschlaggebend für den Beginn des Projektes war das Vertrauen der Investoren, welche das Land kauften und der Kantensprung AG auf 90 Jahre im Erbbaurecht abgaben. Des Weiteren stellten diese ein Anfangskapital von zwei Millionen Schweizer Franken als nachrangiges Darlehen zur Verfügung. Die gesamte Bausubstanz wurde zu einem symbolischen Franken übernommen. Laut Schätzung der Bank hatten die Gebäude einen Wert von 4 Millionen Schweizer Franken, ein Abbruch hätte Kosten von 2 Millionen Schweizer Franken verursacht. Aufgrund des Baurechts und des geschätzten Gebäudewerts finanzierte eine Bank die ersten Umbauten. Zwei Jahre später konnte sie das Finanzrisiko nicht weiter eingehen und die Alternative Bank Schweiz finanzierte das Projekt weiter.²⁷

Die fünf Aktionäre der Kantensprung AG haben je 20.000 Schweizer Franken investiert und sind gleichberechtigte Verwaltungsräte und Mitglieder der Geschäftsleitung. Drei der fünf sind Architekten. Mit ihnen als Bauherren konnten ungewohnte und kostengünstige Lösungen realisiert werden.²⁸

²⁵ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 54

²⁶ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 54

²⁷ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 59

²⁸ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 59

3.3 Die Mieter

Aufgrund des freiwilligen Verzichts der Kantensprung AG auf gänzlichen Profit aus der Vermietung sind Mieten unter dem Marktpreis möglich. Im Erbbaurechtsvertrag ist die Hauptnutzung als Quartierszentrum festgelegt. Mit den gemäßigten Mieten werden identitätsstiftende Aktivitäten unterstützt. Gefördert werden Jungunternehmen, welche Räume beispielsweise ohne Kautions- oder andere Sicherheiten mieten und in Selbsthilfe ausbauen können. Ausgewählt werden die Mieter nach den Kriterien der Quartiersrelevanz, wie Integration und Nachhaltigkeit. Zurzeit gibt es über 70 Mieter, unter anderem eine Kinderzirkusschule, ein Familienzentrum, eine Quartiersbibliothek, eine Kletterhalle, ein Backpacker Hostel, Veranstaltungsräume, Restaurants und Bistros, Praxisräume und Werkstätten.²⁹

3.4 Vertrauen, Verträge und „not for profit“-Verpflichtung

Durch eine innere Straße zum Queren des Areals werden Transparenz und Akzeptanz der Projektentwicklung gefördert. Allen Quartiersbewohnern wird die Teilnahme an Aktivitäten ermöglicht, wie beispielsweise Veranstaltungen, Ausstellungen, Märkten. Das Gundeldinger Feld ist zu einem festen Bestandteil des Quartiers geworden.³⁰

Entscheidend für die erfolgreiche Projektentwicklung waren eine Eigenverantwortung der Initiatoren, das beiderseitige Vertrauen zwischen Eigentümer und Trägerschaft, langfristig abgeschlossene Verträge und eine „not for profit“-Selbstverpflichtung. Die Kantensprung AG trägt sich selbst, wirft aber keinen Gewinn ab. Im Jahr 2015 wurde die Kantensprung Stiftung gegründet, mit der ähnliche Vorhaben in anderen Städten und Ländern gefördert werden sollen.³¹

4 Zusammenfassung

Wirkungsorientiertes Investieren gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es umfasst eine messbare Investitionsmöglichkeit, die eine positive soziale Wirkung und eine finanzielle Rendite miteinander verknüpft.

Bezüglich der Rechtsform, der Finanzierung und des Themenbereichs weisen sowohl die Investoren als auch die Empfänger von Impact Investments eine große Vielfalt auf. Mögliche Investoren können beispielsweise der Staat, Family Offices, Stiftungen, Non-Profit-Organisationen und Institutionelle Organisationen sein. Als Empfänger kommen Private Organisationen, Öffentliche Einrichtungen, Non-Profit-Organisationen sowie hybride Organisationen in Betracht. Je nach Motivation können Impact Investments weltweit in Entwicklungs- und Schwellenländern oder Industriestaaten vorgenommen werden. Zu den größten Wirkungsbereichen zählen Bildung und Beschäftigung, Clean Tech und erneuerbare Energien, Fairer Handel und ethischer Konsum sowie sozialer und ökologischer Wohnungsbau. Die am häufigsten verwendeten Anlageklassen sind Aktien, Anleihen und Immobilien, wobei grundsätzlich alle genutzt werden können.

²⁹ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 59

³⁰ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 59

³¹ Vgl. Bauwelt (24/2016), S. 59

Das wirkungsorientierte Investieren im Immobilienbereich umfasst die Realisierung ökologischer Immobilien, erschwinglichen Wohnraums und nachhaltiger Gemeinden. Neben dem Vermögenswert erfahren auch die Nutzer eine direkte positive Erfahrung. Das aufbauende und fortschrittliche Beispiel des Gundeldinger Felds in Basel zeigt, wie sich eine wirkungsorientierte Investition und ganze Projektentwicklung von rein renditegetriebenen Aspekten lösen und soziale sowie ökologische Aspekte berücksichtigen kann.

5 Ausblick: Bedeutung für den Wohnungsbau

In zahlreichen deutschen Wachstumsregionen ist bezahlbarer Wohnraum inzwischen nicht nur für einkommensschwächere, sondern auch für mittlere Haushaltseinkommen knapp. Der Markt soll mehr Wohnungsneubauten zu geringeren Kosten schaffen. Allerdings entstehen neue Wohnungen wegen der weiterhin hohen Grundstücks- und Baukosten sowie der hohen Renditeerwartungen von Investoren und privaten Wohnungsunternehmen vorwiegend im Hochpreissegment.

Eine bezahlbare Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten vor allem in den angespannten Wohnungsmarktregionen muss langfristig gesichert werden. Die meisten Bundesländer sind nicht in der Lage, ausreichend geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Mit der Schuldenbremse ab 2020 wird sich dies noch verschärfen. Für die Wohnungspolitik ist eine Langfristperspektive notwendig. Um den durch eine erhöhte Nachfrage verursachten Miet- und Preissteigerungen wirkungsvoll zu begegnen, ist in erster Linie ein ausreichendes zusätzliches Wohnungsangebot erforderlich. Gleichzeitig stellt sich aber auch die Frage nach einer stärker sozial ausgerichteten Wohnungspolitik und inwiefern dies eher über einen staatlich regulierten und geförderten marktwirtschaftlichen Ansatz oder durch marktfremde Ansätze erreicht werden kann. Hierbei sollte neben den wichtigen, klassischen wohnungswirtschaftlichen Akteuren auch das Potenzial, welches gemeinwohlorientierte Kräfte der Zivilgesellschaft in diese Entwicklung einbringen können, beachtet werden. Der nicht-profitorientierte Sektor muss weiter gestärkt werden, was allerdings ohne private Investitionen nicht möglich ist. Auch die Kommunen brauchen ein ausreichendes Handlungsrepertoire, um genügend Bauland für bezahlbares Wohnen vorzuhalten. Es benötigt daher verschiedene Instrumente, welche die regional sehr differenzierten Wohnungsmärkte berücksichtigen und kurzfristig neue Wohnungen schaffen.

Stiftungen sowie Non-Profit-Akteure verfolgen keine wirtschaftlichen Gewinnziele und dienen beispielsweise sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Zwecken, welche in gemeinnütziger oder eigennütziger Weise verfolgt werden können. Stifter trennen sich in der Regel für immer von ihrem Vermögen und die Stiftung legt das übertragene Vermögen sicher und gewinnbringend an. Die so erwirtschafteten Überschüsse werden für den gemeinnützigen Zweck, welchen der Stifter mit der Gründung bestimmt, ausgegeben.

Genossenschaften verfolgen das Ziel der Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Ob die Gemeinnützigkeit auch die Wohnungspolitik umfasst und welche Stiftungen / Non-Profit-Akteure mit einer so hohen Kapitalausstattung versehen sind, dass eine signifikante Investition in den Wohnungsmarkt darstellbar ist, ist zu identifizieren. Eine stärker gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik ist entscheidend für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Städten.

Literaturverzeichnis

APPA Real Estate (2018)

Appa Real Estate Impact Fund: <http://apparealestate.com/impact/>. Tag des Abrufes: 04.05.2018

Bauwelt (24/2016)

Buser, Barbara: Das Gundeldinger Feld in Basel. In Stadtbauwelt; 210 Bauwelt. 107. Jahrgang, Heft 24, 21.06.2016, S. 54-59

GIIN (2016)

Global Impact Investing Network: 2016 Annual Impact Investor Survey. <https://thegiin.org/research/publication/annualsurvey2016>. Tag des Abrufes: 07.05.2018

GIIN (2017)

Global Impact Investing Network: 2017 Annual Impact Investor Survey. <https://thegiin.org/research/publication/annualsurvey2017>. Tag des Abrufes: 27.04.2018

Phineo (2017)

Phineo gemeinnützige AG: Impact Investing für Stiftungen - Ratgeber: Kapitalanlage mit Wirkung und Rendite. <http://www.phineo.org/beratung/wirkungsorientiertes-investieren>. Tag des Abrufes: 27.04.2018

Reuters (2017)

Reuters Business News: Global Assets under management <https://www.reuters.com/article/us-global-funds-aum/global-assets-under-management-hit-all-time-high-above-80-trillion-idUSKBN1CZ11B>, Stand der Seite: 30.10.2017; Tag des Abrufes: 04.05.2018

Weber (2012)

Weber, Melinda: Impact Investing in Deutschland: Bestandsaufnahme und Handlungsweisungen zur Weiterentwicklung. http://www.impactinmotion.com/wp-content/uploads/2013/05/Impact-Investing-in-Deutschland_08052013.pdf. Tag des Abrufes: 03.05.2018

Weber et al. (2014)

Weber, Melinda; Petrick, Stephanie, Mummert, Andreas; Choi, Young-jin; Weimann, Caroline: Impact in Motion: Impact Asset Manager in der DACH-Region. München: 2014

Wohleb (2012)

Wohleb, Dirk: Mit gutem Gewissen investieren. <http://www.manager-magazin.de/politik/deutschland/a-872606.html>. Tag des Abrufes: 03.05.2018